

ВСТУП

З 01.01.2016 року набула чинності нова редакція Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». При цьому зазначені зміни у свою чергу делегували цілу систему змін для інших нормативних актів у галузі державної реєстрації речових прав.

При цьому цей процес змін в законодавство був складовою частиною докорінних змін у галузі державної реєстрації. Основою цих змін є перетворення горизонталі органів державної реєстрації на розгалужену систему у складі органів місцевого самоврядування, місцевих адміністрацій, акредитованих суб'єктів, нотаріусів та державних виконавців (якщо нотаріуси у цьому колі осіб присутні із 2014 року і їх повноваження на сьогодні значно розширені, то виконавці на виконання обов'язків реєстраторів займаються лише реєстрацією обтяжень на майно).

Одразу зауважимо, що процес внесення змін до законодавства про державну реєстрацію тривав упродовж всього 2016 року, при цьому останні зміни були внесені до деяких важливих актів у другій половині листопада. Наш посібник як раз і пропонує свій матеріал з врахуванням цих останніх змін.

Наше видання адресоване перш за все нотаріусам, але вважаємо, що воно буде у нагоді і іншим суб'єктам державної реєстрації та особам, які потребують послуг із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

*Із змінами і доповненнями, внесеними
Законами України
від 20 січня 2005 року № 2375-IV,
від 23 червня 2005 року № 2704-IV,
від 15 грудня 2005 року № 3201-IV,
від 5 березня 2009 року № 1066-VI,
від 17 листопада 2009 року № 1559-VI,
від 11 лютого 2010 року № 1878-VI
(Законом України від 11 лютого 2010 року № 1878-VI
цей Закон викладено у новій редакції),
від 7 липня 2011 року № 3613-VI,
від 4 липня 2012 року № 5037-VI
(зміни, внесені абзацами четвертим - шостим підпункту 12 пункту 4 роз-
ділу I*

*Закону України від 4 липня 2012 року № 5037-VI,
набирають чинності з 1 січня 2014 року),
від 6 вересня 2012 року № 5206-VI,
від 16 жовтня 2012 року № 5461-VI,
від 14 травня 2013 року № 233-VII,
від 16 травня 2013 року № 245-VII,
від 4 липня 2013 року № 406-VII,
від 10 жовтня 2013 року № 641-VII,
від 15 квітня 2014 року № 1212-VII,
від 16 квітня 2014 року № 1219-VII,
від 13 травня 2014 року № 1253-VII,
від 14 жовтня 2014 року № 1701-VII,
від 20 жовтня 2014 року № 1709-VII,
від 12 лютого 2015 року № 191-VIII,
від 5 березня 2015 року № 247-VIII,
від 9 квітня 2015 року № 319-VIII,
від 14 травня 2015 року № 417-VIII,
від 18 червня 2015 року № 541-VIII,
від 14 липня 2015 року № 597-VIII,
від 16 липня 2015 року № 629-VIII,
від 16 липня 2015 року № 630-VIII,
від 10 листопада 2015 року № 766-VIII,
від 26 листопада 2015 року № 834-VIII
(Законом України від 26 листопада 2015 року № 834-VIII*

*цей Закон викладено у новій редакції),
від 2 червня 2016 року № 1404-VIII
(зміни, внесені Законом України від 2 червня 2016 року № 1404-VIII, в час-
тині положень,
що стосуються діяльності приватних виконавців, вводяться в дію з 5 січ-
ня 2017 року),
від 20 вересня 2016 року № 1533-VIII,
від 6 жовтня 2016 року № 1666-VIII
(Зміни до цього Закону, передбачені підпунктом 17 пункту 3 розділу X
Закону України від 14 жовтня 2014 року № 1702-VII, внесені не будуть у
зв'язку з викладенням частини третьої статті 28 цього Закону з 25 лис-
топада 2014 року у новій редакції Законом України від 14 жовтня 2014 ро-
ку № 1701-VII)*

Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Сфера застосування Закону

1. Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розмішене на території України, та обтяжень таких прав.

(абзац перший частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

Державна реєстрація речових прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

2. Дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних та інших об'єктів цивільних прав, на які законом може бути поширено правовий режим нерухомої речі.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — державна реєстрація прав) — офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

(пункт 1 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

2) Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) — єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав;

3) заявник:

власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло речове право, або уповноважені ними особи — у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав;

орган державної влади, його посадова особа, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи — у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав;

іпотекодержатель, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено іпотеку, або уповноважені ними особи — у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення іпотеки;

орган місцевого самоврядування — у разі взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа — у разі проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку;

(абзац шостий пункту 3 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

4) інший правонабувач — орендар, суб'єкт іншого права, похідного від права власності, іпотекодержатель, спадкоємець (у разі оформлення спадщини, до складу якої входять речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації згідно із цим Законом);

5) обтяження — заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору;

6) територіальні органи Міністерства юстиції України — територіальні органи Міністерства юстиції України, що забезпечують реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на неру-

хоме майно та їх обтяжень в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі;

7) технічний адміністратор Державного реєстру прав (далі — технічний адміністратор) — державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром;

8) реєстраційна справа — сукупність документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі;

(пункт 8 частини першої статті 2 у редакції Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

9) реєстраційна дія — державна реєстрація прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав, скасування державної реєстрації прав, а також інші дії, що здійснюються в Державному реєстрі прав, крім надання інформації з Державного реєстру прав;

(частину першу статті 2 доповнено пунктом 9 згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

10) камеральна перевірка — перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав.

(частину першу статті 2 доповнено пунктом 10 згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

2. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України та законах України.

Стаття 3. Засади державної реєстрації прав

1. Загальними засадами державної реєстрації прав є:

1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;

2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;

3) публічність державної реєстрації прав;

4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;

5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

2. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

3. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

4. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 28 цього Закону.

5. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя.

(абзац перший частини п'ятої статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених в абзаці першому цієї частини.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим — третім цієї частини, крім випадку, передбаченого абзацом п'ятим цієї частини.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Стаття 4. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

1. Державній реєстрації прав підлягають:

- 1) право власності;
- 2) речові права, похідні від права власності:
 - право користування (сервітут);
 - право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
 - право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
 - право господарського відання;
 - право оперативного управління;

ЗМІСТ

ВСТУП	3
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	4
ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	49
ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 25 грудня 2015 р. № 1128 «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації»	97
ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 25 грудня 2015 р. № 1130 «Про затвердження Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації»	103
НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 12 січня 2016 року № 37/5 «Про діяльність Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації та Комісії з питань акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації»	110
НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 15 грудня 2015 р. №2586/5 «Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців»	116
НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 29 грудня 2015 року № 2790/5 «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора»	118
НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 23 травня 2016 року № 1458/5 «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких наказів Міністерства юстиції України»	123
НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 18 листопада 2016 року № 3267/5 «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ»	125

НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 21 листопада 2016 року № 3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	141
ЛИСТ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 16 січня 2016 р. № 307/8/32-16 «Щодо державних реєстраторів прав на нерухоме майно та державних реєстраторів юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань»	147
ЛИСТ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 25 квітня 2016 року № 3422/8/32-16 «Щодо обмежень під час проведення державної реєстрації прав на нерухомість та бізнесу»	149
ЛИСТ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ від 16 січня 2016 року №308/8/32-16 «Щодо законодавчих змін у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	152
НАКАЗ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ 30 червня 2016 року № 1803/5 «Про використання спеціальних бланків документів інформаційної системи Міністерства юстиції України»	159
МЕТОДИЧНІ ТА АНАЛІТИЧНІ МАТЕРІАЛИ	162
Нотаріальна палата України. Доповнення до експрес-аналізу з питань у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який було опубліковано на офіційному сайті Нотаріальної палати України 02.11.2016 року	162
Реєстрація припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно	167
Дійсність речових прав на нерухомість, їх обтяжень, які виникли до 01.01.2013	171
Формування та реєстрація заяви при здійсненні реєстраційних дій	173
Строки проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень	175
Адміністративний збір за здійснення реєстраційних дій	176
Оплата за надання інформації з державного реєстру прав	179